REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

Union – Discipline - Travail

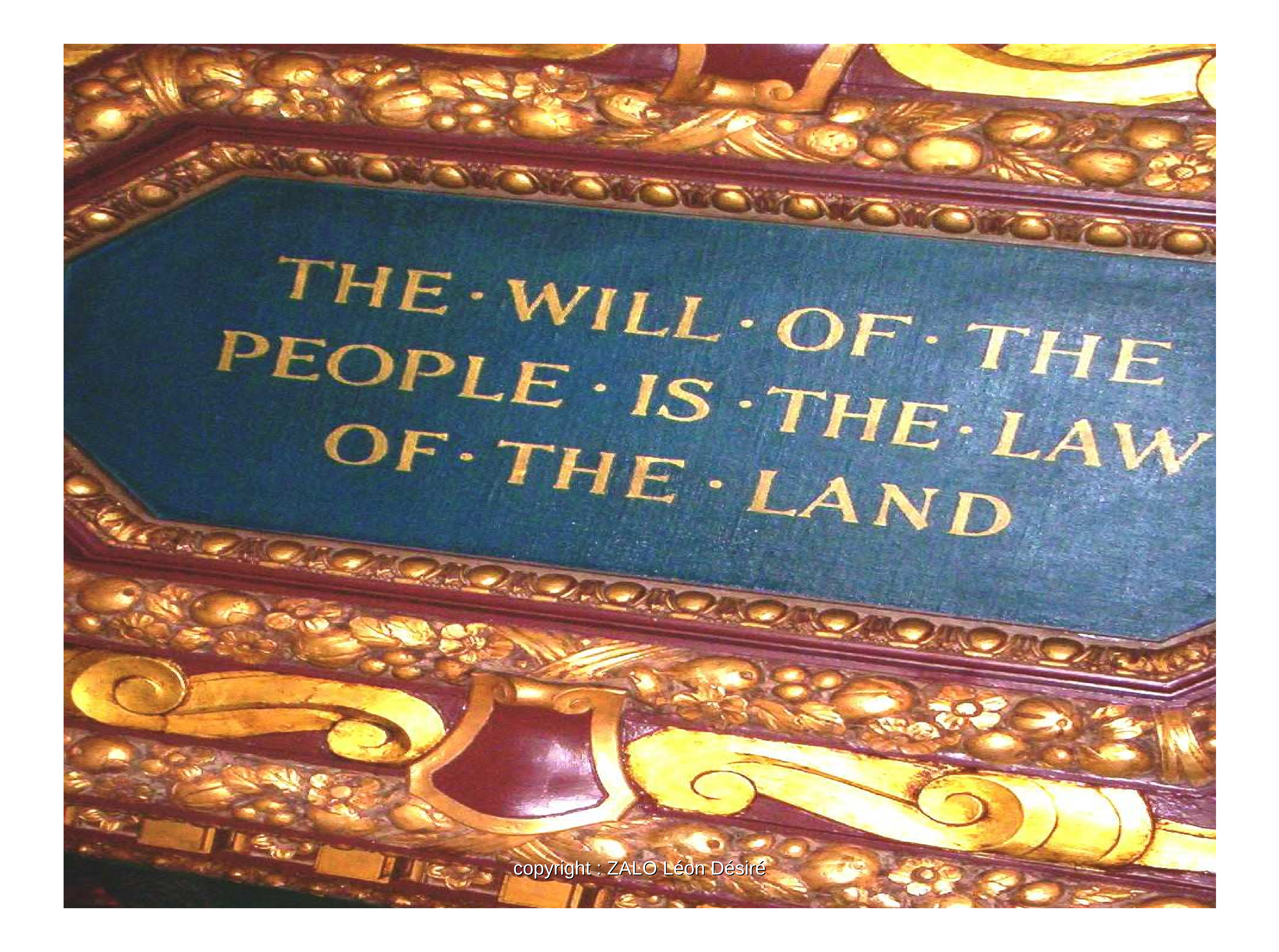
MINISTERE DE L'AGRICULTURE

DIRECTION GENERALE DU DEVELOPPEMENT RURAL

DIRECTION DU FONCIER RURAL ET DU CADASTRE RURAL






THE · WILL · OF · THE
PEOPLE · IS · THE · LAW
OF · THE · LAND

LES DEFIS BUREAUCRATIQUES DE LA FORMALISATION DE LA PROPRIETE FONCIERE

Grand-Bassam, le 28 juillet 2010



Quels sont les défis que doit relever l'Administration publique ivoirienne en vue de réussir la formalisation des droits de propriété par la délivrance de titres à travers la mise en œuvre de la loi relative au domaine foncier rural ?



Plan de la communication

1- Présentation du cadre juridique du foncier rural

2- Mécanisme de la mise en œuvre de la loi n°98 -750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural

INTRODUCTION

Quelques mots sur l'importance du foncier de façon générale et du foncier rural en particulier



Imaginez un pays où personne ne parviendrait à savoir qui possède quoi, où l'on aurait du mal à vérifier les adresses, où l'on ne pourrait obliger les gens à payer leurs dettes, où il serait difficile de transformer ses ressources en argent, où la propriété ne serait pas divisible en valeurs mobilières,

où les descriptions des biens ne seraient pas aisément comparables faute de standardisation et où les règles gouvernant la propriété varieraient d'un quartier à l'autre, voire d'une rue à l'autre. Vous venez d'entrer dans la vie d'un pays en voie de développement ou d'un ex-pays communiste.

Hernando de Soto
Le mystère du capital
(Champs /Flammarion)



- Foncier rural, source de conflits ou conséquence d’autres conflits notamment liés à la vie sociale?

- Si oui, pourquoi?

- Est-ce une fatalité pour un pays en développement comme la Côte d’Ivoire?

- Sinon comment en sortir pour en faire un vrai outil de développement?

- La terre appartient-elle (toujours) à celui qui la met en valeur ?

Foncier rural & Cadastre rural

I- LE CADRE JURIDIQUE DU FONCIER RURAL

La période avant l'indépendance

- Etat, unique propriétaire des terres
- Période de la concession comme mode de gestion du domaine foncier de l’Etat

Il existe 3 types de concessions:

- Concession provisoire sous réserve des droits des tiers
- Concession provisoire pure et simple
- Concession définitive

La concession provisoire sous réserve des droits des tiers

Elle porte sur des terres non immatriculées. Elle est une autorisation d’occupation à titre précaire et révocable.

La concession provisoire pure et simple

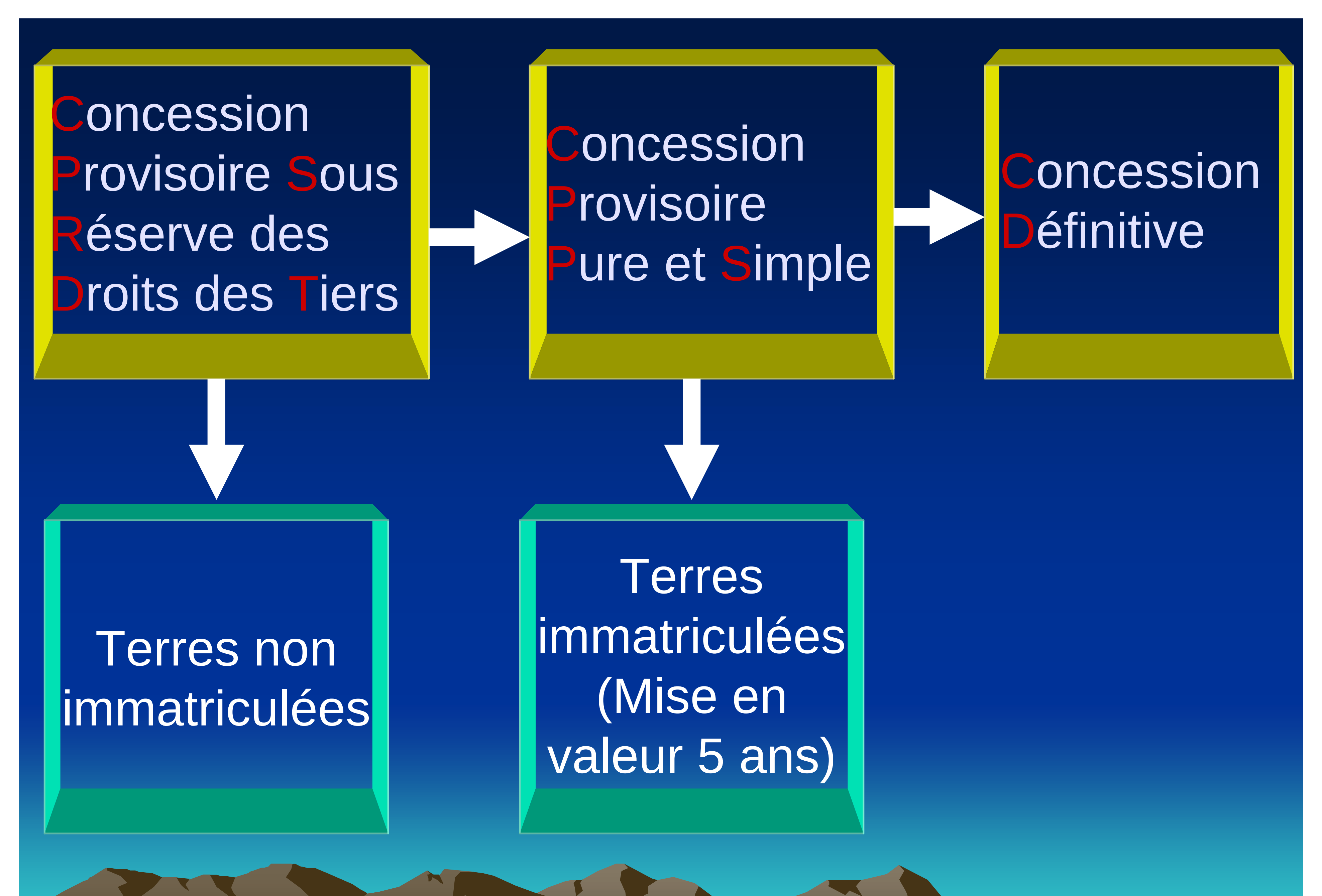
Elle porte sur des terres immatriculées au nom de l'État.

La concession définitive

Elle confère la propriété définitive

BAIL EMPHYTEOTIQUE

Contrat de location de longue durée conférant des droits réels


Concession Provisoire Sous Réserve des Droits des Tiers
Concession Provisoire Pure et Simple
Concession Définitive
Terres non immatriculées
Terres immatriculées (Mise en valeur 5 ans)
Foncier rural & Cadastre rural
19

- Arrêté de concession provisoire…..: 2 060
- Bail emphytéotique…………………..: 337
- Concession définitive………………..: 353
- Autorisation d'occuper……………..: 71
- Titre foncier…………………………..: 1217

STATUT DES AUTRES TERRES

Elles sont régies par les droits coutumiers. Ce sont de simples droits d'usage personnels à leurs détenteurs et incessibles. (cf décret N°71 -74 du 16/02/1971).

Situation du foncier rural avant le vote de la loi de 1998

1- Terres concédées

2- Terres régies par les droits coutumiers

LA LOI N° 98-750 DU 23 DECEMBRE 1998 RELATIVE AU DOMAINE FONCIER RURAL

- Elle a été votée le 18 décembre 1998
- Elle a été promulguée le 23 décembre 1998
- Elle a été publiée au J.O.R C.I le 14 janvier 1999

ELLE A CONNU DEUX AMENDEMENTS:

- Article 26 (loi N°2004-412 du 14 août 2004)
- Article 6

- Textes d'application
- Trois (3) décrets
- Quinze (15) arrêtés

1. DECRET N°99 -593 du 13 octobre 1999 Portant organisation et attributions des Comités de Gestion Foncière Rurale

2. DECRET N°99 -594 du 13 octobre 1999 Fixant les modalités d'application au Domaine Foncier Rural coutumier de la loi n°98 -750 du 23 décembre 1998

3. DECRET N°99 -595 du 13 octobre 1999 fixant la procédure de consolidation des droits des concessionnaires provisoires de terres du Domaine Foncier Rural

Foncier rural & Cadastre rural

OBJECTIFS DE LA LOI

Clarifier les droits fonciers ruraux,

Sécuriser les investissements dans le Domaine Foncier Rural,

Donner une valeur marchande au bien foncier rural

OBJET DE LA LOI

Transformer les droits d'usage du sol, dits droits coutumiers, en droit de propriété.

QUELQUES DEFINITIONS

Le Domaine Foncier Rural est à la fois :

- Hors du domaine public
- Hors des périmètres urbains
- Hors des zones d’aménagement différé officiellement constituées
- Hors du domaine forestier classé

Foncier rural & Cadastre rural

Hors du domaine public

Hors des périmètres urbains

Hors des zones d'aménagement différé officiellement constituées

Hors du domaine forestier classé

Le Domaine Foncier Rural coutumier

est constitué des terres sur lesquelles s’exercent des droits coutumiers conformes aux traditions ou des droits coutumiers cédés à des tiers.

Le Domaine Foncier Rural concédé

est constitué des terres concédées par l'État à titre provisoire antérieurement à la date de publication de la loi relative au Domaine Foncier Rural .

REPARTITION DES TERRES DE LA CÔTE D'IVOIRE

DESIGNATION	SUPERFICIE (HA)
SUPERFICIE TOTALE DE LA CÔTE D'IVOIRE	32 240 000
SUPERFICIE DU DOMAINE FONCIER RURAL	23 000 000
SUPERFICIE DES TERRES DU DFR IMMATRICULEES	460 000
SUPERFICIE DES TERRES NON IMMATRICULEES DU DFR	22 540 000
SUPERFICIE DES AUTRES DOMAINES FONCIERS	9 240 000

(Source: BNETD)



La mise en valeur d'une terre résulte de la réalisation soit d'une opération de développement agricole soit de toute autre opération réalisée en préservant l'environnement.

QUEQUES REGLES

Foncier rural & Cadastre rural

La propriété d'une terre du Domaine Foncier Rural est établie à partir de l'immatriculation au Livre Foncier.

Foncier rural & Cadastre rural

La gestion du domaine Foncier Rural de l'État se fait uniquement par contrat.

Sont admis à la propriété foncière rurale :

- ⇨ L'Etat,
- ⇨ Les collectivités publiques,
- ⇨ Les personnes physiques ivoiriennes.

LA LOI SUR LE FONCIER RURAL SECURISE LES DROITS DES PROPRIETAIRES

ELLE SECURISE LES DROITS DES EXPLOITANTS NON PROPRIETAIRES

ELLE SECURISE LES DROITS DES FEMMES

ELLE SECURISE LES DROITS DES JEUNES

Les procédures de délivrance des titres de propriété

LA PROCEDURE DE DELIVRANCE DES TITRES DE PROPRIETE DANS LE DOMAINE FONCIER RURAL CONCEDE

Cette procédure est définie par le Décret N°99 -595 du 13 octobre 1999 fixant la procédure de consolidation des droits des concessionnaires provisoires de terres du domaine foncier rural.

CONSOLIDATION DES CONCESSIONS PROVISOIRES SOUS RESERVE DES DROITS DES TIERS

Adresser une requête d’immatriculation au Ministre chargé de l’Agriculture.

Foncier rural & Cadastre rural

Pièces Jointes :

- ✓1 fiche de renseignements sur l'identité du demandeur
- ✓1 exemplaire enregistré de l'arrêté de concession provisoire
- ✓le procès-verbal de constat de mise en valeur
- ✓le calque du plan du bien foncier et 12 tirages de ce plan

Foncier rural & Cadastre rural

Le terrain est immatriculé au nom de l'État.

Un bail emphytéotique est délivré à l'ancien concessionnaire

CONSOLIDATION DES CONCESSIONS PROVISOIRES PURES ET SIMPLES

- Déposer au Ministère de l'agriculture, procès-verbal de constat de mise en valeur.

- Requérir l'attribution de la pleine propriété ou l'octroi d'un contrat de location.

Foncier rural & Cadastre rural

Depuis l’entrée en vigueur de la loi relative au domaine foncier rural, aucune autorité administrative ne délivre aucun titre d’occupation dans le domaine rural.

CONSEQUENCE

Le Ministre de l'Agriculture ne délivre plus d'arrêtés de concession provisoire.

Les Préfets et Sous-préfets ne délivrent plus de :

- permis d'occuper,
- lettres d'attribution,
- lettres de mise à disposition,

ni instruire les dossiers de concession rurale.

Foncier rural & Cadastre rural

- Circulaire N°2911 du 19 novembre 2004

  Objet: Interdiction de délivrance de titres d’occupation sur les terres rurales.

- Circulaire N°489 du 30 novembre 2005

  Objet: Interdiction de délivrance de titres d’occupation provisoire sur les terres rurales.

LA PROCEDURE DANS LE DOMAINE FONCIER RURAL COUTUMIER

Décret N°99-594 du 13 octobre 1999 fixant les modalités d'application au Domaine Foncier Rural coutumier de la loi N°98-750 du 23 décembre 1998.

- Le Certificat Foncier

- L'immatriculation au livre foncier

Foncier rural & Cadastre rural

LE CERTIFICAT FONCIER

L'ENQUETE OFFICIELLE



1. LA DEMANDE D'ENQUÊTE

Toute personne ou tout groupement informel d'ayant droit sur une terre rurale régie par les droits coutumiers doit faire constater ces droits en faisant une demande de certificat foncier.

- La demande d’enquête est adressée au sous-préfet compétent

- Elle est rédigée selon un formulaire défini par arrêté du ministre chargé de l’agriculture

2. LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Dès réception de la demande, le sous-préfet désigne un commissaire-enquêteur sur proposition du directeur départemental de l'agriculture

Le sous-préfet déclare l'ouverture de l'enquête par affichage à la sous-préfecture, au village concerné, aux services de l'agriculture, en tout lieu utile et par communiqué radio diffusé

Le commissaire-enquêteur désigné constitue l'équipe d'enquête officielle dont les membres sont :

- un représentant du conseil de village,
- un représentant du CVGFR,
- le gestionnaire du bien foncier concerné. Ce gestionnaire peut être soit le chef de terre, ou le chef de lignage ou le chef de famille.

A l’équipe d’enquête se joignent obligatoirement, les voisins limitrophes et le demandeur et si nécessaire, toute autre personne pouvant concourir à la bonne fin de l’enquête.

Le Commissaire Enquêteur dirige cette équipe dont la liste est affichée au village et communiquée à la Direction départementale de l'agriculture.

Auditions de toutes personnes pouvant confirmer ou infirmer les droits du demandeur

- Ouverture contradictoire et consensuelle des layons par le demandeur

- Constat contradictoire des limites

Les résultats de l'enquête

- Établissement du procès-verbal de recensement des droits coutumiers,
- Établissement du procès-verbal de constat des limites de la parcelle,
- Établissement du plan provisoire de la parcelle.

3. LA VALIDATION DE L'ENQUETE

La publicité

Annonce du lieu et de la date de la séance publique de présentation des résultats de l'enquête par affichage.

Foncier rural & Cadastre rural

Tenue de la séance publique de présentation des résultats avec ouverture d'un registre des accords et oppositions.

3 mois après : clôture de la publicité au cours d'une séance publique ou sont lues et discutées les remarques formulées : signature d'un procès-verbal par les parties.

Foncier rural & Cadastre rural

L’approbation du procès-verbal de publicité

- Le procès-verbal de publicité est remis au CVGFR pour approbation,
- En cas d’approbation : un constat d’existence continue et paisible est signé.

La validation du dossier d'enquête

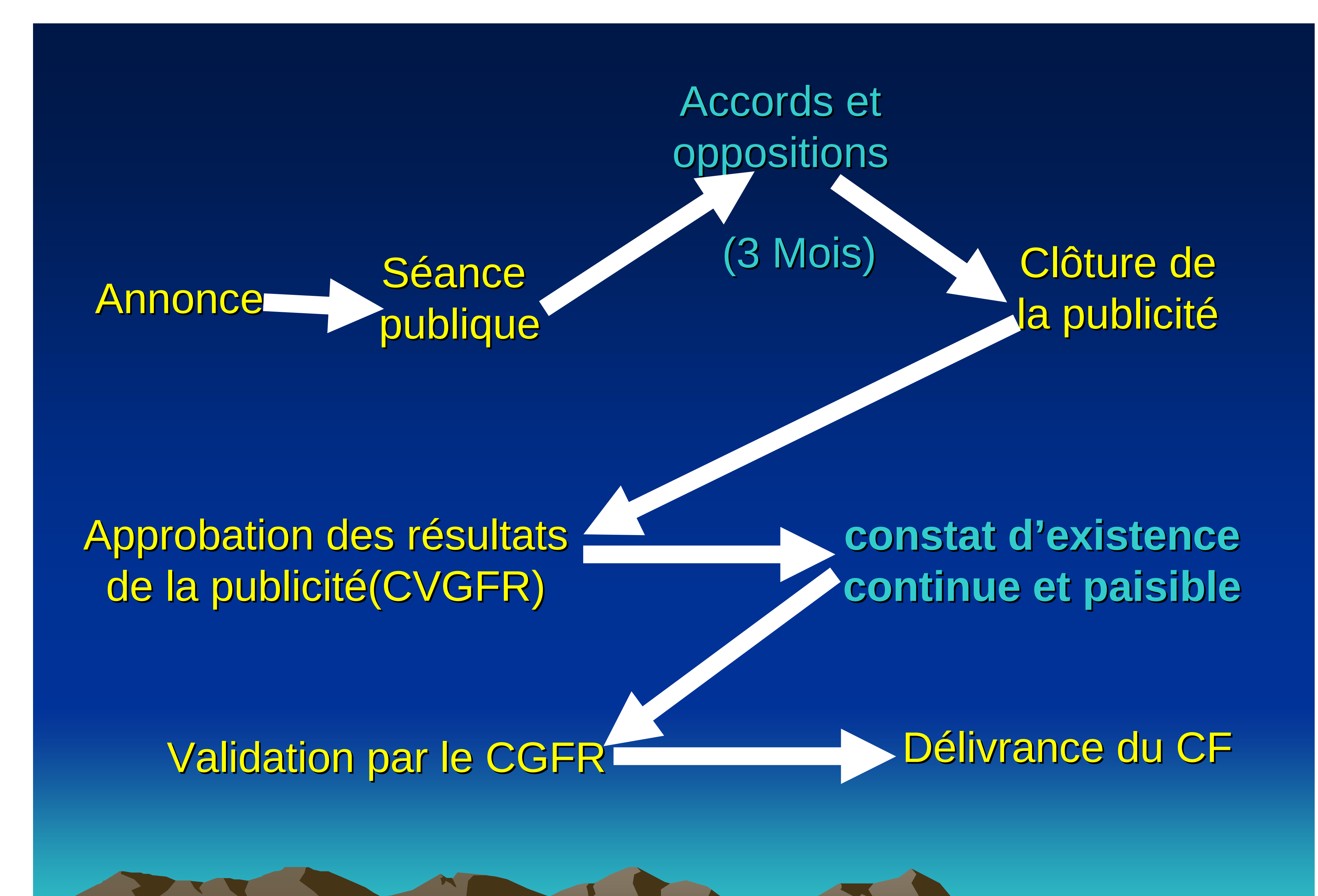
Le dossier complet est soumis au CGFR sous-préfectoral pour validation.

En cas de validation :

notification au demandeur et transmission du dossier au Directeur Départemental de l'Agriculture pour exploitation.

En cas d’invalidation :

le demandeur a la possibilité d’introduire une ultime demande d’enquête : délai = 6 mois.


Accords et oppositions
(3 Mois)
Annonce
Séance publique
Clôture de la publicité
Approbation des résultats de la publicité(CVGFR)
constat d'existence continue et paisible
Validation par le CGFR
Délivrance du CF
Foncier rural & Cadastre rural

LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT FONCIER

La préparation est faite par le Directeur Départemental de l'Agriculture (DDA),

La signature est faite par le Préfet,

L'enregistrement est fait par le DDA,

Le timbrage est supporté par le titulaire.

Foncier rural & Cadastre rural

Les documents joints :

- le cahier des charges et

- le plan

LA PUBLICATION DU CERTIFICAT FONCIER

Le Certificat Foncier est publié au Journal Officiel par le Préfet de Département.

Cette publication confère au groupement titulaire, la capacité juridique d'ester en justice et d'entreprendre tous les actes de gestion foncière.

LA GESTION DU CERTIFICAT FONCIER

Le Certificat Foncier est cessible en tout ou partie.

Le bien foncier objet du Certificat Foncier peut être loué ou morcelé.

En cas de décès du titulaire le Certificat Foncier individuel tombe dans la succession.

Le bien foncier objet du Certificat Foncier collectif peut être morcelé au profit des membres du groupement.

L'IMMATRICULATION AU LIVRE FONCIER

LE DELAI

Le détenteur du Certificat Foncier a 3 ans pour requérir l'immatriculation du bien foncier.

LA PROCEDURE D'IMMATRICULATION

1. DISPOSITIONS GENERALES

⇨ Demande remise au Directeur Départemental de l'Agriculture.

⇨ Le Directeur Départemental transmet le dossier d'immatriculation au Préfet.

Foncier rural & Cadastre rural

⇨ Le Préfet le transmet au Ministre de l'Agriculture.

- Contrôle du dossier d'immatriculation
- Transmission au Conservateur de la propriété foncière

N.B. LE CONSERVATEUR COMPETENT A 3 MOIS MAXIMUM POUR PROCEDER A L'IMMATRICULATION.

2. DISPOSITIONS PROPRES AUX PERSONNES AYANT VOCATION A ETRE PROPRIETAIRES

⇨ Immatriculation faite au nom du requérant.

Foncier rural & Cadastre rural

3. DISPOSITIONS PROPRES AUX PERSONNES N'AYANT PAS VOCATION A ETRE PROPRIETAIRES

- ⇨ Immatriculation faite au nom de l'État avec octroi d'un contrat de location.

EVOLUTION DU DOMAINE FONCIER RURAL COUTUMIER

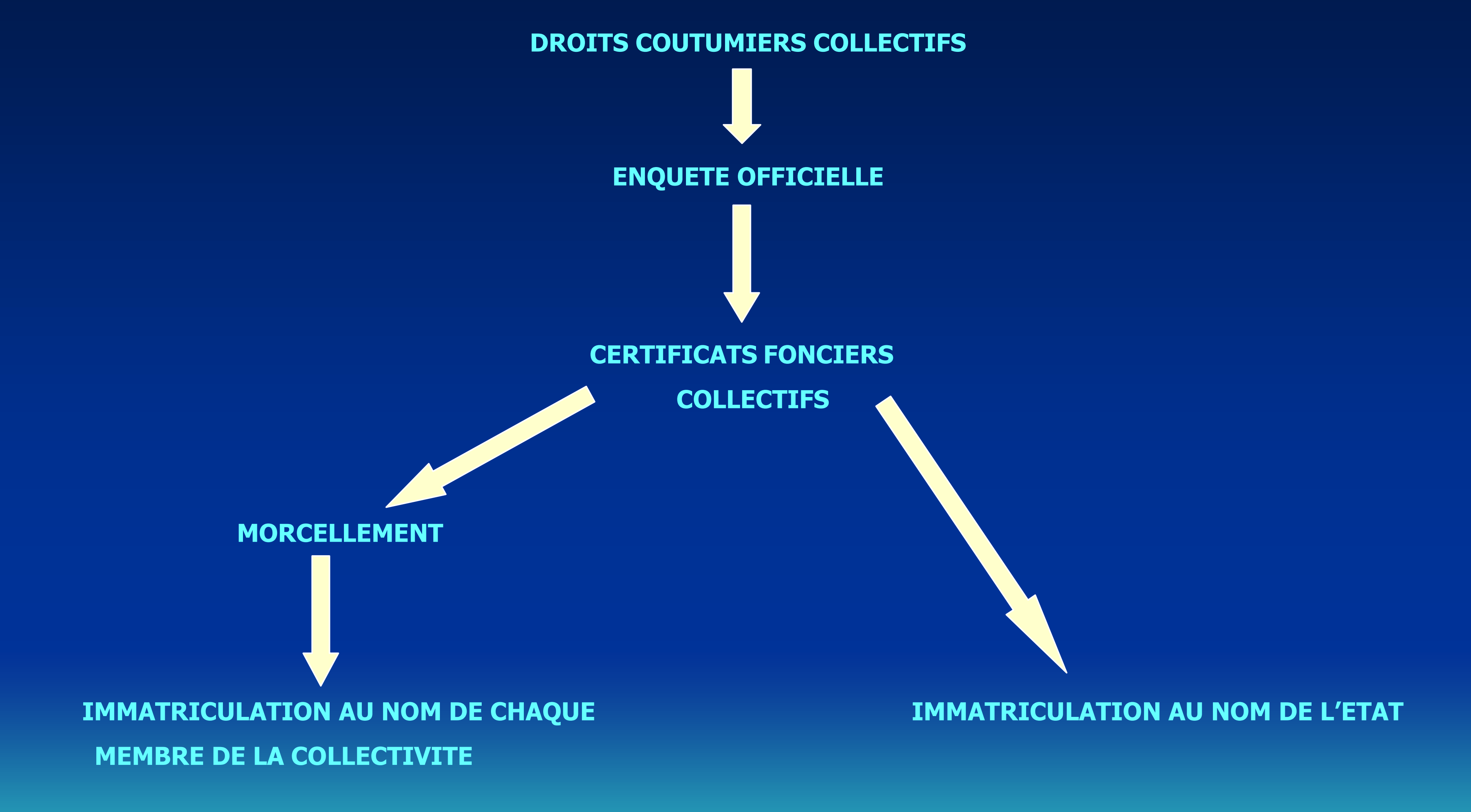
DROITS COUTUMIERS INDIVIDUELS

ENQUETE OFFICIELLE

CERTIFICATS FONCIERS INDIVIDUELS

IMMATRICULATION AU NOM DU TITULAIRE DU CERTIFICAT FONCIER

IMMATRICULATION AU NOM DE L'ETAT ET CONTRAT DE LOCATION


EVOLUTION DU DOMAINE FONCIER RURAL COUTUMIER
DROITS COUTUMIERS COLLECTIFS
ENQUETE OFFICIELLE
CERTIFICATS FONCIERS COLLECTIFS
MORCELLEMENT
IMMATRICULATION AU NOM DE CHAQUE MEMBRE DE LA COLLECTIVITE
IMMATRICULATION AU NOM DE L'ETAT
Foncier rural & Cadastre rural

EVOLUTION DU DOMAINE FONCIER RURAL COUTUMIER

DROITS COUTUMIERS

ENQUETE OFFICIELLE

CERTIFICATS FONCIERS
INDIVIDUELS

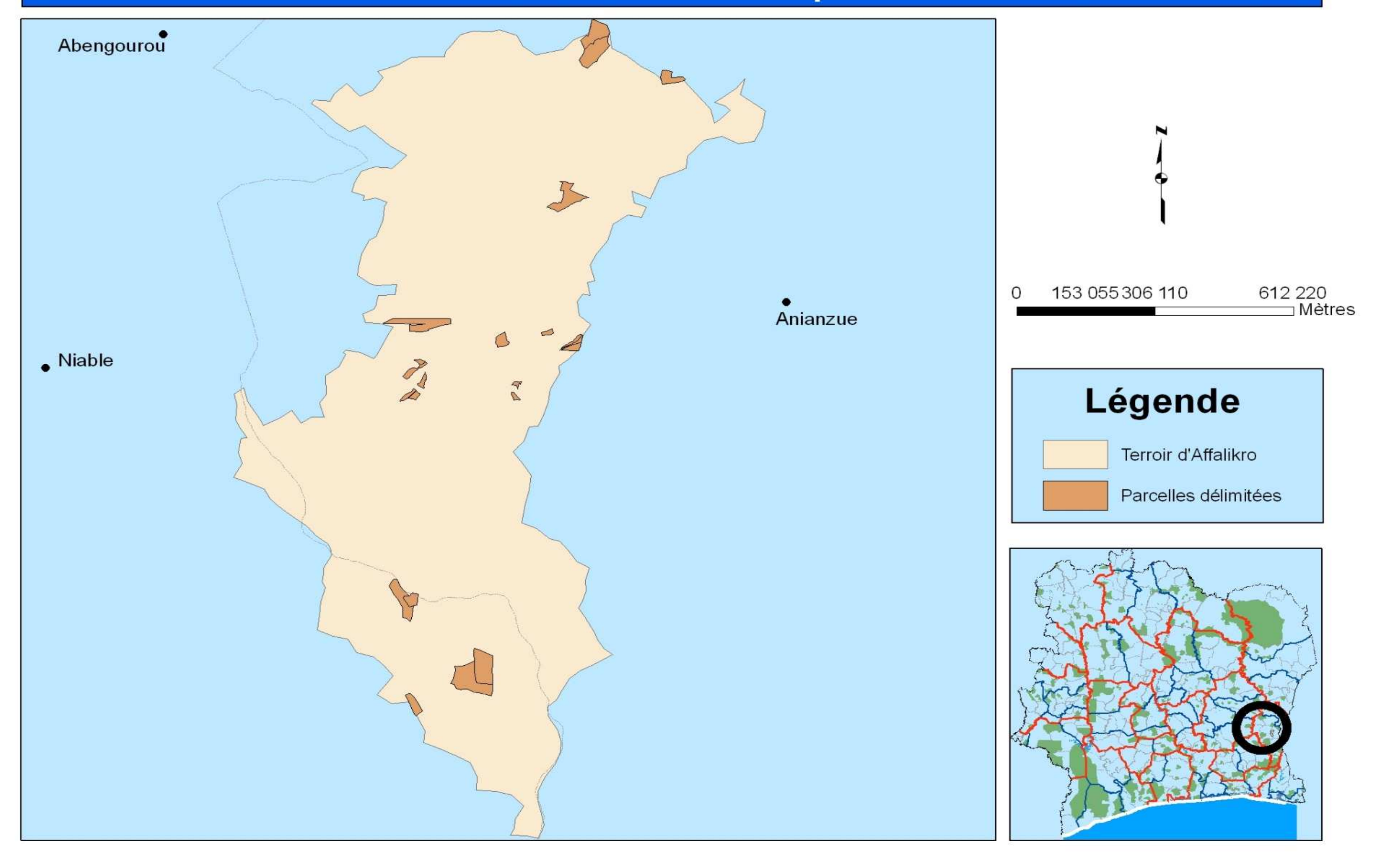
CERTIFICATS FONCIERS
COLLECTIFS

MORCELLEMENT

IMMATRICULATION AU NOM DU TITULAIRE
DU CERTIFICAT FONCIER
OU
IMMATRICULATION AU NOM DE L'ETAT
+ CONTRAT DE LOCATION

IMMATRICULATION AU NOM DE L'ETAT




Parcelles délimitées dans le terroir d'Affalikro département d'ABENGOUROU
Abengourou
Anianzue
Niable
0
153 055
306 110
612 220
Mètres
Légende
Terroir d'Affalikro
Parcelles délimitées

Délai indicatif d'exécution:

- 6 mois pour le certificat foncier,
- 3 mois pour la délivrance du titre foncier.

(12 mois délai maximum)

II- MECANISME DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA LOI N°98-750 DU 23 DECMBRE 1998

LE COMITE DE GESTION FONCIERE RURALE (CGFR)

- C'est l'organe de gestion foncière rurale dans la Sous-Préfecture.
- Il est chargé de la validation de l'enquête officielle.

COMPOSITION :

- 6 représentants de l'Administration
- 6 représentants des communautés rurales

Il est présidé par le Sous-Préfet.

Les représentants de l’administration proviennent des ministères chargés

- de l’intérieur,
- de l’agriculture,
- des forêts,
- de l’urbanisme,
- des infrastructures économiques,
- de l’économie et des finances.

Foncier rural & Cadastre rural

LE COMITE VILLAGEOIS DE GESTION FONCIERE RURALE (CVGFR)

- C'est l'organe de gestion foncière rurale au niveau du village.

- Il connaît de toutes les questions foncières du village.

Foncier rural & Cadastre rural

- COMPOSITION :

  – Il comprend obligatoirement les Chefs de terres.

N.B. La création des Comités Sous-Préfectoraux et Villageois de Gestion Foncière Rurale est indispensable à la mise en œuvre de la loi relative au Domaine Foncier Rural.

Foncier rural & Cadastre rural

- **99 CGFR créés,**
- **2079 CVGFR créés.**

Foncier rural & Cadastre rural

Formations des acteurs de la mise en œuvre de la loi

ACTEURS DE MISE EN ŒUVRE DE LA LOI	NOMBRE
PRÉFETS	89
PRÉSIDENTS DES CONSEILS GÉNÉRAUX	36
DIRECTEURS RÉGIONAUX DE L'AGRICULTURE	30
DIRECTEURS DÉPARTEMENTAUX DE L'AGRICULTURE	99
AGENTS FONCIERS	57
COMMISSAIRES ENQUÊTEURS	86
CONSERVATEURS DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE	17
SOUS-PRÉFETS	358
PRÉSIDENTS ET SECRÉTAIRES DES CVGFR	803
ONG	8
DIRECTEURS GÉNÉRAUX ET CENTRAUX DU MINAGRI	16
JOURNALISTES ET PROFESSIONNELS DES MEDIAS	23
TOTAL	1622

Foncier rural & Cadastre rural

Information et sensibilisation des populations soutenu par des campagnes de communication

- Chef lieu de région,
- Chef lieu de département,
- Chef lieu de sous-préfecture,
- Villages.

Mise en place du **S**ystème d'**I**nformations **F**oncières (**SIF**)

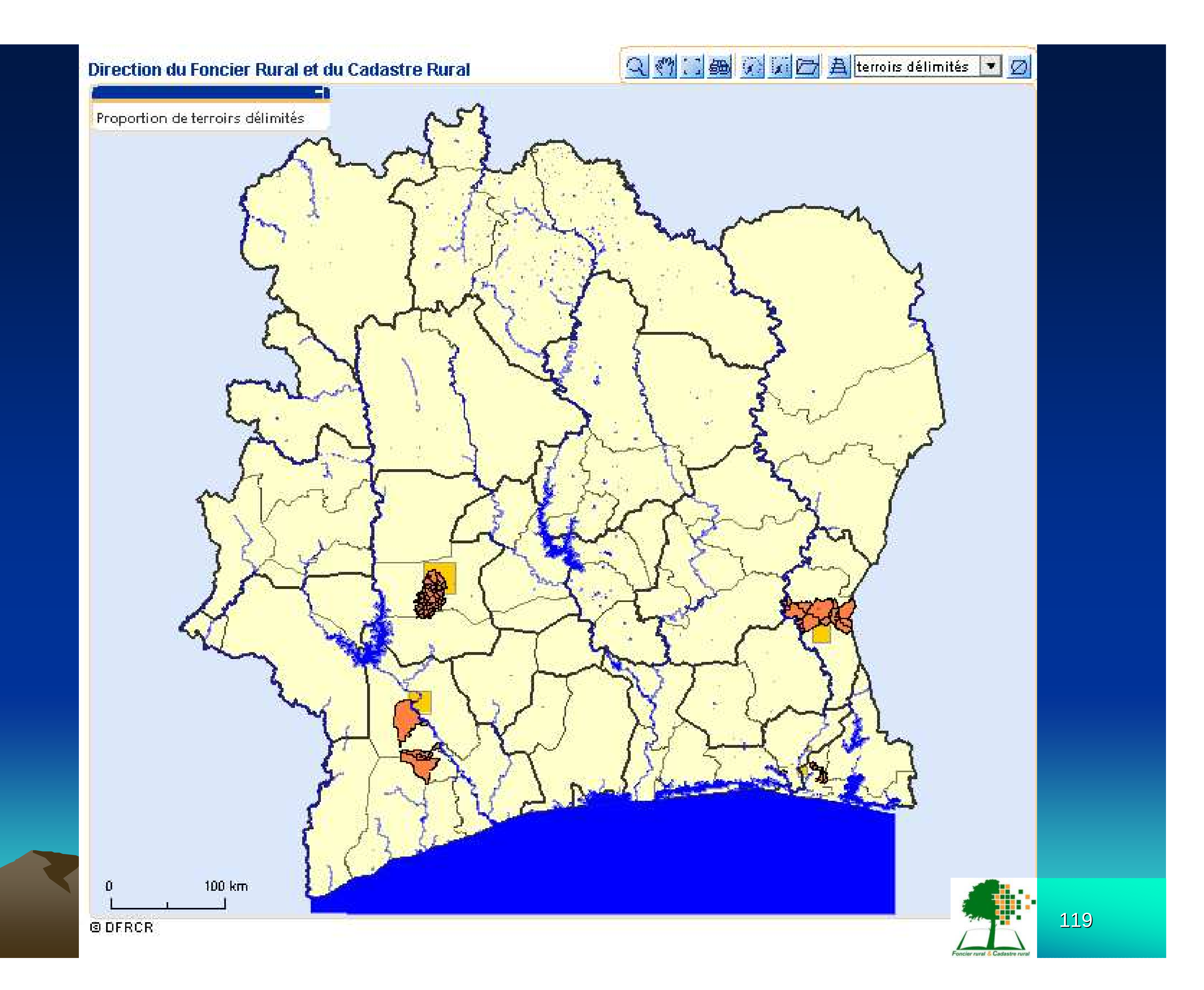


Les fonctions du SIF

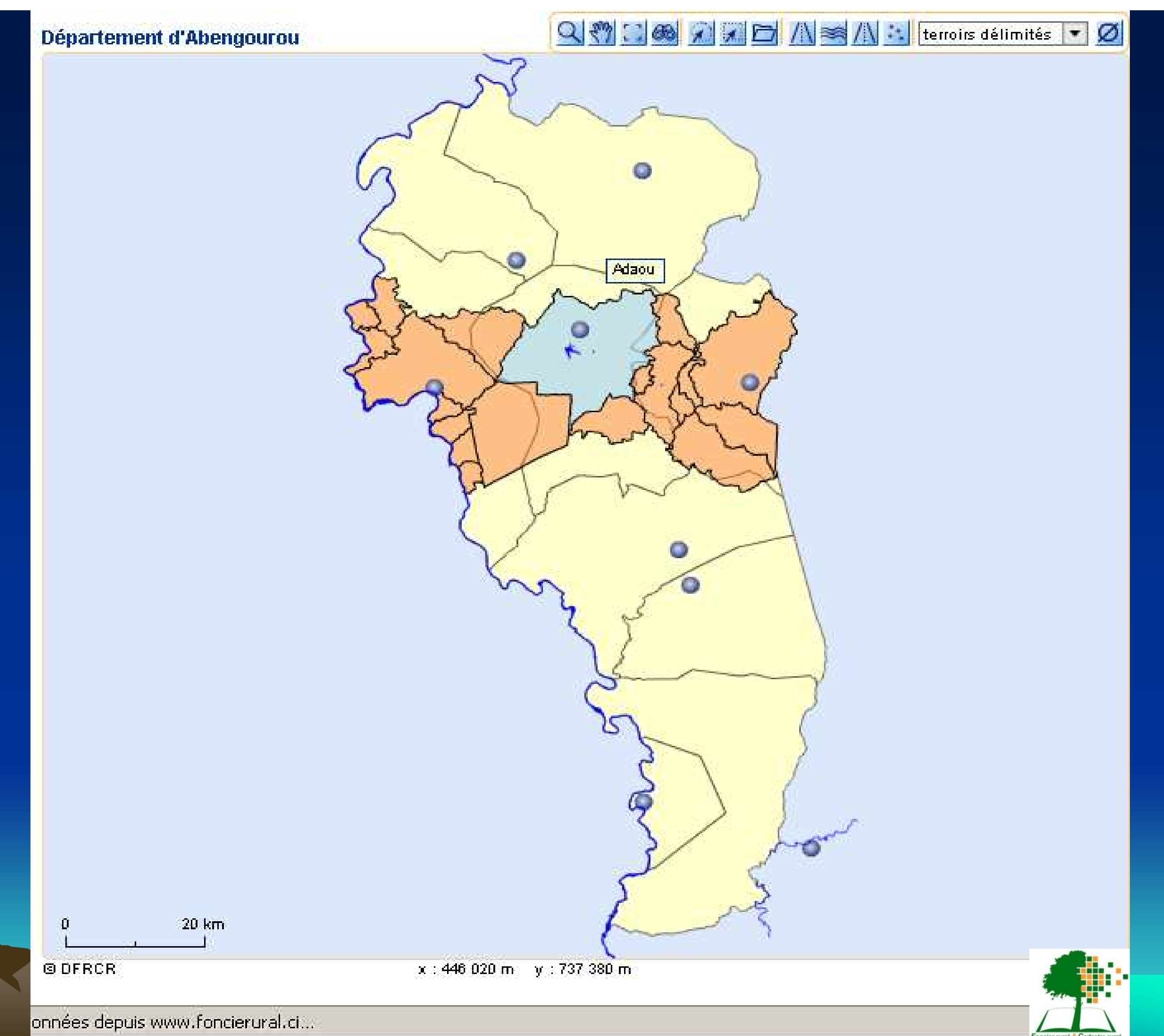
Le SIF contribue à la connaissance du Domaine Foncier Rural :

- Par ses capacités à collecter des informations thématiques liées aux parcelles et aux terroirs. (Population, équipements, types de culture, …),
- Par ses capacités à localiser les terroirs et parcelles dans toute la Côte d'Ivoire,
- Par ses capacités à produire des documents statistiques et cartographiques à tous les niveaux : Départemental, Régional et National.

Foncier rural & Cadastre rural



Direction du Foncier Rural et du Cadastre Rural
terroirs délimités
Proportion de terroirs délimités
0
100 km
© DFRCR
Foncier rural & Cadastre rural


Département d'Abengourou
terroirs délimités
Adaou
0
20 km
© DFRCR
x : 446 020 m
y : 737 380 m
onnées depuis www.foncierural.ci...
Foncier rural & Cadastre rural

Création d'un site web spécialement dédié au foncier rural de Côte d'Ivoire

www.foncierural.ci



RÉPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE
MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE



Foncier rural & Cadastre rural

LE FONCIER RURAL EN COTE D'IVOIRE



La terre rurale aussi a son papier, le Certificat Foncier.

Accueil

Délimitation des terroirs des villages | Consolidation des droits concédés | Certificat Foncier | Titre Foncier | Bail Emphytéotique

Recherche

Recherche... OK

Menu

- Accueil
- Direction du Foncier Rural et du Cadastre Rural
- Réglementation Foncière Rurale
- Programme National de Sécurisation du Foncier Rural
- Actualités et Médias

Actualités

Communiqué du Ministère de l'Agriculture relatif à la consolidation des droits concédés



Le Ministre de l'Agriculture invite tous les concessionnaires provisoires de terres du Domaine Foncier Rural, à consolider leurs droits...

+ Lire la Suite

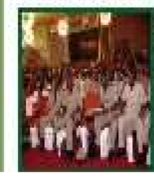
CORRIGENDUM D'AVIS D'APPEL D'OFFRES



La Direction du Foncier Rural et du Cadastre Rural (DFRCR) du Ministère de l'Agriculture informe le public que les appels d'offres publiés dans le...

+ Lire la Suite

Formation initiale des acteurs de la mise en oeuvre de la loi



Mise en œuvre de la loi sur le foncier rural : Préfets, Sous-préfets, Directeurs régionaux et départementaux de...

+ Lire la Suite

Paquinou 2010 au rythme du foncier rural à Ayaprikro



Le Directeur du Foncier Rural et du Cadastre Rural a invité les villageois d'Ayaprikro (S/P de Tiébissou dans le centre de la Côte d'Ivoire)...

+ Lire la Suite

Flash d'information

Fonciers ont été officiellement remis par le Ministre de l'Agriculture le 10 février 2010 à Affalikro, dans le département d'Abengourou. La délivrance de Certificat Foncier se poursuit.



Foncier rural & Cadastre rural

La Terre rurale aussi a son papier, le certificat foncier

Mise en place du dispositif de l'opérationnalisation de la mise en œuvre de la loi

- équipement des services du foncier rural et du cadastre rural : 34 véhicules, 73 motos, 44 ordinateurs, 17 appareils GPS,
- fonctionnement des services du foncier rural et du cadastre rural: 34 Directions départementales et 15 Directions régionales
- Programmation et Suivi des activités de terrain.

COUTS

1. coût des enquêtes: 100 000 francs cfa
2. coût des opérations techniques: 10 000 francs/ l'hectare,
3. frais de timbrage: 4000 francs le cfi et 8000 pour le cfc.

PERSPECTIVES

- Délimitation de tous les villages de la Côte d'Ivoire coûtera environ 40 milliards de FCFA à raison de 3,6 millions de FCFA environ par terroir,

- Délimitation technique de toutes les parcelles du DFR(environ 23 millions d'hectares) est estimée à 230 milliards de FCFA à raison de 10.000 FCFA l'hectare,

Foncier rural & Cadastre rural

La réalisation de ces objectifs passe nécessairement par l’expression d’une volonté politique matérialisée par l’inscription du financement de ces activités au budget de l’Etat et surtout par l’explication juste du contenu de la loi.

Foncier rural & Cadastre rural

Je vous remercie de votre bienveillante attention